

(Translated from Russian)

Permanent Mission of the Russian Federation to the United Nations Office and Other International Organizations in Geneva

No. 67

The Permanent Mission of the Russian Federation to the United Nations Office and Other International Organizations in Geneva presents its compliments to the Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights and, with reference to letter AL Housing (2000-9) RUS 6/2012, has the honour to transmit herewith a reply to the request for information from the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living.

The Permanent Mission of the Russian Federation takes this opportunity to convey to the Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights the renewed assurances of its highest consideration.

Geneva, 15 February 2013

Information from the Russian Federation provided in response to the request for information of the Special Rapporteur on adequate housing concerning the eviction of the residents of 15 Ilyushina Street, building 2 St. Petersburg

Reference: AL Housing (2000-9) RUS 6/2012

Having considered the materials relating to the request of the Special Rapporteur concerning the right of the citizens living at 15 Ilyushina Street, building 2, in St. Petersburg (hereinafter referred to as the multiple dwelling), to adequate housing, the Russian Federation wishes to convey the following information.

The multiple dwelling was built in 1991, on the basis of decision No. 824 of 1 December 1986 of the Leningrad City Executive Committee, by Construction Trust No. 4 of Glavleningradstroi, the main construction authority in Leningrad, with the Chetverty Trust closed corporation (hereinafter referred to as Chetverty Trust) currently its legal successor.

The living quarters in the multiple dwelling were provided to the citizens by Glavleningradstroi Construction Trust No. 4 as follows:

Under a fixed-term rental agreement concluded between Glavleningradstroi Construction Trust No. 4 and its workers. It is indicated in the agreement that the housing is the property of Glavleningradstroi Construction Trust No. 4 and would be provided for the period of the employment contract between the workers and the enterprise;

Under a lease agreement with the subcontractors employing the citizens.

It was not Russian legislation on privatization that conferred on Chetverty Trust the right of ownership of the multiple dwelling. Rather its right of ownership of the premises was gained and duly registered in accordance with Act No. 1488-1 of 26 June 1991 of the Russian Soviet Federative Socialist Republic on investment activities in the Russian Soviet Federative Socialist Republic, by virtue of the fact that Chetverty Trust had built the multiple dwelling.

The City Property Management Committee requested the courts to declare Chetverty Trust's ownership of the multiple dwelling void and grant St. Petersburg the right of public ownership of the premises. The request was denied by a decision of the Court of Arbitration of St. Petersburg and Leningrad Province on 30 March 1998. The right of Chetverty Trust to the premises in the multiple dwelling was upheld by this and other judicial decisions.

The administration of the Primorsky district of St. Petersburg offered the residents of the multiple dwelling accommodation in the available public housing stock in St. Petersburg for use as commercial property. The local authorities did not offer the tenants rental housing in the private market as was stated in the communication.

The eviction of the residents of the multiple dwelling from their living quarters is being carried out in execution of the legally binding ruling on suits against them brought by Chetverty Trust handed down by the Primorsky District Court of St. Petersburg, in accordance with the law of the Russian Federation.

To date, Chetverty Trust has brought suits against 48 families. The court rulings to terminate the right of use of the premises and evict 18 families have come into effect, and enforcement proceedings have been initiated. There are 30 bills of complaint for eviction currently under consideration by the courts. The claims were brought against citizens for utilities payment arrears and dereliction of duty to maintain the premises in the multiple dwelling.

The current law of the Russian Federation provides for the right of citizens to remedy the infringement of their rights and legitimate interests from the date at which the persons in question knew or should have known about the violation of their rights.

Under current Russian law, no one may prevent citizens from exercising their rights by any means provided for by law, including in court. Judicial decisions, including on evictions, may be appealed against under the procedures established by the current civil procedural legislation of the Russian Federation.

No consultation with citizens was held on the issue of privatization, as the living quarters in the multiple dwelling have not been privatized. Chetverty Trust's right of ownership stemmed from building the housing premises, in accordance with Act No. 1488 of 26 June 1991 on investment activities in the Russian Soviet Federative Socialist Republic.

Between 2006 and 2010 citizens lodged appeals with the Primorsky District Court of St. Petersburg against Chetverty Trust and the administration of the Primorsky district, calling for Chetverty Trust's title to the property to be declared null and void, the right to use the premises under the terms of a subsidized housing agreement to be recognized and the conclusion of such agreements to be bound by law. The Court threw out the citizens' appeals, invoking the precedential decision of the Court of Arbitration of St. Petersburg and Leningrad Province on 13 July 2007 in case No. A56-4240S/2006 on the confirmation of the right of ownership of Chetverty Trust of the living quarters in connection with its funding of the construction of the multiple dwelling.

The executive State government bodies of St. Petersburg have explored all avenues and used every possible means to protect the rights of the residents of the multiple dwelling.

A working group was set up in 2008 to take measures to protect the housing rights of the residents of the multiple dwelling that included representatives of the administration of the Primorsky district of St. Petersburg, the Housing Committee, the Procurator's Office of the Primorsky district of St. Petersburg and the residents.

By dint of assistance provided by St. Petersburg in the various forms stipulated by law, the living conditions of 47 families have improved, including the residents of the multiple dwelling who are registered as in need of housing or assistance from the city for better living conditions.

Twenty-seven families living in the multiple dwelling have agreed to be accommodated in available public housing in St. Petersburg used as commercial property and in the specialized housing facilities of St. Petersburg, i.e. housing for the social protection of individual groups of citizens.

Assistance from St. Petersburg to improve the living conditions of citizens is provided in the following forms:

Opportunities to participate in the targeted long-term housing finance development programme in St. Petersburg;

Grants for the purchase or construction of housing;

Opportunities to participate in the St. Petersburg affordable housing programme for young people;

Opportunities to participate in the targeted St. Petersburg public sector workers housing programme;

Provision of available public housing in St. Petersburg for use as commercial property.

In December 2012 the residents of the multiple dwelling called on St. Petersburg to buy out the housing from the owner for the purpose of providing the citizens with subsidized municipal housing before the deadline for privatization of housing in the Russian Federation, i.e. before 1 March 2013.

However, the law in force does not provide for a resolution of the housing problem faced by the 48 families who have turned down accommodation in the available public housing supply in St. Petersburg for use as commercial property or the specialized housing facilities of St. Petersburg that serve as accommodation for the social protection of individual groups.

Those families have expressed their desire for accommodation in subsidized municipal housing even though there is no legal framework for providing such accommodation from the available State housing stock to citizens who do not appear on the housing register or for giving priority to citizens over others entered in the register at an earlier date.

The Governor of St. Petersburg went over the issue of a buyout of the housing in the multiple dwelling and relocation of the residents at a meeting with representatives of the State authorities of St. Petersburg on 24 December 2012. A decision was taken not to buy out the dwelling owing to the high cost of housing and other objective considerations. It was decided that measures should be taken so that the residents would not be evicted without granting them alternative accommodation.

The Housing Committee allocated 48 apartments to accommodate the residents of 15 Ilyushina Street in new blocks of flats located in the Primorsky and Moskovsky districts of St. Petersburg at the following addresses: ul. Turistskaya, d. 11, korp. 1; ul. Mebelnaya, d. 25, korp. 1; and Pyaty Predportovy proezd, d. 8, korp. 1 and d. 12, korp. 1. They are to be included in the available specialized municipal housing stock of St. Petersburg and provided to citizens living in the multiple dwelling under a gratuitous use agreement.

The housing may then be removed from the specialized housing stock, included in the available public housing in St. Petersburg for use as commercial property and sold to citizens in accordance with Act No. 169-27 of 5 April 2006 on the procedures for and terms of sale of housing from the public housing stock of St. Petersburg.

The Act provides for the right of citizens registered as being in need of housing or assistance for better living conditions to purchase housing by instalments from the public housing stock of St. Petersburg set aside for that purpose for a period of 5 years, subject to an instalment amounting to 30 per cent of the cost of the housing; it also gives some social groups the possibility of rates below market value, depending on the group and the date on which the persons were registered as needing accommodation or assistance for better housing.

It should be noted that a method has been adopted for calculating the cost of utilities for tenants accommodated in subsidized municipal housing, in available public housing in St. Petersburg for use as commercial property and in specialized housing under Act No. 395-53 of 5 June 2006 on the setting of fees for the use of housing (rent) in St. Petersburg, in accordance with article 156 of the Housing Code of the Russian Federation.

The tenants' fees for maintenance and repairs of the dwelling are set by Order No. 134-r of 18 July 2011 of the Committee on Rates of St. Petersburg.

Public utility fees are set in accordance with regulations on the provision of utilities to owners and occupants in blocks of flats and residential buildings established pursuant to Government Decision No. 354 of 6 May 2011. Public utility fees are based on actual meter readings and the amount for the entire building on meter readings for the entire building.

There have been meetings between the administration of the Primorsky district of St. Petersburg and the residents of the multiple dwelling since 15 January 2013 to discuss the various options for accommodation that would be provided in due course under gratuitous use agreements.

ПОСТОЯННОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИ ОТДЕЛЕНИИ ООН И ДРУГИХ МЕЖДУНАРОДНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЯХ В ЖЕНЕВЕ

15, avenue de la Paix,
1202 GENÈVE



MISSION PERMANENTE DE LA FEDERATION
DE RUSSIE AUPRES DE L'OFFICE DES
NATIONS UNIES ET DES AUTRES
ORGANISATIONS INTERNATIONALES AYANT
LEUR SIEGE A GENÈVE

Telephones: 733 18 70, 734 51 53, 734 66 30
Telefax: 734 40 44

№ 64

Постоянное представительство Российской Федерации при Отделении ООН и других международных организациях в Женеве свидетельствует свое уважение Управлению Верховного комиссара ООН по правам человека и имеет честь препроводить информацию Российской Федерации в связи с запросом специального докладчика по вопросу о достаточном жилище как компоненту права на достаточный жизненный уровень AL Housing (2000-9) RUS 6/2012.

Постоянное представительство пользуется случаем, чтобы возобновить Управлению уверения в своем высоком уважении.

г. Женева, 11 февраля 2013 года



OHCHR REGISTRY

Управлению Верховного комиссара ООН
по правам человека

г. Женева

15 FEB 2013

Recipients: SPB
S. Lidone (Encl.)
.....
.....

**Информация Российской Федерации в связи с обращением
Специального докладчика Совета ООН по правам человека по вопросу
о праве на достаточное жилище относительно выселения граждан,
проживающих в здании, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул.Ильюшина, д. 15, корп.2**

Reference: AL Housing (2000-9) RUS 6/2012

Российская Федерация, изучив материалы к обращению Специального докладчика Совета ООН по правам человека по вопросу о праве граждан, проживающих в здании, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул.Ильюшина, д. 15, корп.2 (далее - многоквартирный дом), на достаточное жилище, хотела бы сообщить следующее.

1. Многоквартирный дом построен на основании решения Ленгорисполкома от 01 декабря 1986 № 824 в 1991 году подрядчиком - Общестроительным трестом № 4 Главленинградстроя, правопреемником которого является закрытое акционерное общество «Четвертый трест» (далее — ЗАО «Четвертый трест»).

Жилые помещения в многоквартирном доме предоставлялись гражданам Общестроительным трестом № 4 Главленинградстроя:

по договорам найма жилых помещений на срок действия договоров-обязательств, заключенных между Общестроительным трестом № 4 Главленинградстроя и его работниками. В договоре-обязательстве указывалось, что предоставляемое жилое помещение является собственностью Общестроительного треста № 4 Главленинградстроя и предоставляется на период трудового соглашения между работником и предприятием;

по договорам аренды, заключенным с предприятиями-субподрядчиками, где работали граждане.

Право частной собственности на многоквартирный дом возникло у ЗАО «Четвертый трест» не в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации. Право собственности ЗАО «Четвертый трест»

на жилые помещения возникло и было зарегистрировано в соответствии с Законом РСФСР от 26 июня 1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» вследствие осуществления им строительства данного многоквартирного дома.

Комитет по управлению городским имуществом требовал в судебном порядке признания недействительным нахождения в собственности ЗАО «Четвертый трест» жилых помещений в многоквартирном доме и признания права государственной собственности Санкт-Петербурга на эти жилые помещения. Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30 марта 1998 в удовлетворении требований отказано. Права ЗАО «Четвертый трест» на жилые помещения в многоквартирном доме подтверждены указанным и иными судебными актами.

Администрация Приморского района Санкт-Петербурга предлагала проживающим в многоквартирном доме гражданам заключить договоры найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга. Заключать договоры на частном рынке, как изложено в обращении, не предлагалось.

2. Выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений в многоквартирном доме производится в порядке исполнения вступивших в законную силу решений Приморского районного суда города Санкт-Петербурга по искам ЗАО «Четвертый трест» в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В настоящее время ЗАО «Четвертый трест» предъявил иски к 48 семьям. Решения судов о прекращении права пользования жилыми помещениями и выселении 18 семей вступили в законную силу, возбуждены исполнительные производства. Гражданские дела по 30 исковым заявлениям о выселении граждан в настоящее время находятся в стадии рассмотрения судом. Иски предъявлены к гражданам в связи с наличием задолженности

по оплате коммунальных услуг и неисполнением обязанностей по содержанию занимаемых жилых помещений в многоквартирном доме.

3. 6. Действующее законодательство Российской Федерации предусматривает право граждан на судебную защиту нарушенного права и законных интересов со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации никто не вправе препятствовать защите гражданами своих прав любым предусмотренным законом способом, в том числе и в суде. Судебные акты, в том числе о выселении граждан из занимаемых ими жилых помещений, обжалуются в порядке, установленном действующим гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.

4. Какие-либо консультации с гражданами по вопросам приватизации не проводились, так как приватизация жилых помещений в многоквартирном доме не осуществлялась. Право собственности ЗАО «Четвертый трест» было строительства жилых помещений, в соответствии с Законом РСФСР от 26 июня 1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР».

5. В 2006-2010 годах граждане обращались в Приморский районный суд города Санкт-Петербурга с требованиями к ЗАО «Четвертый трест» и администрации Приморского района Санкт-Петербурга о признании ЗАО «Четвертый трест» неприобретшим право собственности, признании недействительной регистрации права собственности, о признании права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма, об обязанности заключить договор социального найма. Судом в удовлетворении требований граждан было отказано со ссылкой на преюдициальное значение решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13 июля 2007 по делу № А56-42408/2006 о подтверждении возникновения права собственности ЗАО «Четвертый трест»

на жилые помещения в связи с осуществлением финансирования строительства многоквартирного дома.

7.8. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга изучили и используют все возможные способы защиты прав граждан, проживающих в многоквартирном доме.

В 2008 году в целях обеспечения проведения мероприятий по защите жилищных прав граждан, проживающих в многоквартирном доме, была создана рабочая группа, в состав которой вошли представители администрации Приморского района Санкт-Петербурга, Жилищного комитета, прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга и граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Путем оказания содействия Санкт-Петербурга в различных формах, предусмотренных действующим законодательством, улучшены жилищные условия 47 семей, в состав которых входили граждане, проживающие в многоквартирном доме, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий.

От 27 семей, проживающих в многоквартирном доме, получено согласие на предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга и жилых помещений специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга - жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Содействие Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан оказывается в Санкт-Петербурге в следующих формах:

предоставление возможности участия в целевой программе Санкт-Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»;

предоставление безвозмездной субсидии для приобретения или строительства жилых помещений;

предоставление возможности участия в целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье»;

предоставление возможности участия в целевой программе Санкт-Петербурга «Жилье работникам бюджетной сферы»;

предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга по договорам найма.

На декабрь 2012 требования граждан, проживающих в многоквартирном доме, сводились к необходимости выкупа Санкт-Петербургом жилых помещений у собственника с целью предоставления их гражданам по договорам социального найма до окончания срока приватизации жилых помещений в Российской Федерации - до 01 марта 2013.

Однако действующее законодательство не позволяет решить проблему обеспечения жилыми помещениями 48 семей, отказавшихся от предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга и жилых помещений специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга - жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Указанные граждане изъявили желание получить жилые помещения по договорам социального найма при том, что правовые основания для предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда по договорам социального найма гражданам, не состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также гражданам, состоящим на указанном учете, в первоочередном порядке по отношению к гражданам, имеющим более раннюю дату принятия на учет, отсутствуют.

24 декабря 2012 Губернатором Санкт-Петербурга на совещании с представителями исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга были рассмотрены вопросы о выкупе жилых помещений в многоквартирном доме и переселении граждан. Решение о выкупе помещений не принято в связи с завышенной стоимостью жилых

помещений и другими объективными причинами. Принято решение принять меры по недопущению выселения граждан без предоставления им других жилых помещений.

9. Для обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в многоквартирном доме, Жилищным комитетом выделено 48 квартир в новых многоквартирных домах, расположенных в Приморском и Московском районах Санкт-Петербурга по адресам: ул.Туристская, д. 11, корп.1; ул.Мебельная, д.25, корп.1; 5-й Предпортовый проезд, д.8, корп.1, д. 12, корп.1, которые планируется включить в специализированный жилищный фонд Санкт-Петербурга и предоставить гражданам, проживающим в многоквартирном доме, по договорам безвозмездного пользования.

Указанные жилые помещения впоследствии могут быть исключены из специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга, включены в фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга и проданы гражданам в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 05 апреля 2006 № 169-27 «О порядке и условиях продажи жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга».

Указанным Законом Санкт-Петербурга предусмотрено право граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий, приобрести жилые помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга целевым назначением с рассрочкой платежа на 5 лет при условии внесения первоначального взноса в размере 30 процентов стоимости жилого помещения, а также возможность применения понижающего коэффициента к рыночной стоимости жилых помещений для отдельных категорий граждан в зависимости от категории граждан и даты принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях или на учет нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий.

В отношении определения стоимости жилищно-коммунальных услуг необходимо отметить следующее.

Законом Санкт-Петербурга от 05 июля 2006 № 395-53 «Об установлении платы за пользование жилым (платы за наем) в Санкт-Петербурге» в соответствии с положениями статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации утверждена Методика расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, занимаемых по договорам социального найма, по договорам найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга, по договорам найма специализированного жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18 июля 2011 № 134-р.

Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 № 354. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из фактических показаний приборов учета, а размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды - исходя из показаний общедомовых приборов учета.

С 15 января 2013 в администрации Приморского района Санкт-Петербурга организованы встречи с гражданами, проживающими в многоквартирном доме, по подбору вариантов жилых помещений, которые будут предоставлены в установленном порядке по договорам безвозмездного пользования.